

# TE OGH 1952/10/22 1Ob639/52

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.10.1952

## Norm

ABGB §1090

Mietengesetz §5

## Kopf

SZ 25/267

## Spruch

Pflicht des Vermieters zum Betrieb einer Zentralheizung auf Grund eines Mietvertrages, der nur den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterliegt, wenn den Mieter die vertragliche Verpflichtung zum Ersatz eines Anteiles an den Heizkosten trifft.

Entscheidung vom 22. Oktober 1952, 1 Ob 639/52.

I. Instanz: Bezirksgericht Hietzing; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

## Text

Das Erstgericht hat das Klagebegehren, wonach die beklagte Partei verpflichtet sei, die Zentralheizungsanlagen in Betrieb zu setzen, abgewiesen. Es wurde folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Mit Mietvertrag vom 3. Juni 1935 haben die Kläger die im ersten Stock des der beklagten Partei gehörigen Hauses in Wien, V.gasse 5, befindliche Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, zwei Kabinetten, Veranda, Vorzimmer, Küche, Badezimmer, Terrasse und Dienstbotenzimmer samt Nebenräumen mit Zentralheizung in Bestand genommen. Die klagenden Parteien haben nach diesem Vertrag einen verhältnismäßigen Anteil an den Aufwendungen für die Zentralheizung, der mit dem Pauschalbetrag von 110 S monatlich festgesetzt wurde, zu leisten.

Die Mietobjekte unterlagen im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht den Bestimmungen des Mietengesetzes und wurden erst durch die Verordnung vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671, hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen den Bestimmungen des Mietengesetzes unterworfen.

Die zweite noch im Hause befindliche Wohnung wird von Oberst Max N. bewohnt.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 68 als Preisbehörde vom 16. November 1948 wurde für beide obgenannten Wohnungen der Mietzins ab 1. Dezember 1948 festgesetzt, u. zw. für die Wohnung des Klägers mit 97.78 S zuzüglich der anteilmäßigen Grundsteuer und Betriebskosten und für die Wohnung des Oberst Max N. mit dem Betrag von 122.83 S samt der anteilmäßigen Grundsteuer und Betriebskosten.

Hinsichtlich der Zentralheizung, die seit 1944 nicht mehr in Betrieb war, wurde in dem obgenannten Bescheid ausgesprochen, daß die Kosten hiefür ebenfalls anteilmäßig den beiden obgenannten Mietern in Anrechnung gebracht werden können. Der Betriebskostenschlüssel wurde gleichfalls bei diesem Anlaß festgelegt, u. zw. für die

Wohnung der Kläger mit 44.33% und für Max N. mit 55.67%. Zwei Räume und das Badezimmer der Kläger können mangels Betriebes der Zentralheizung überhaupt nicht geheizt werden.

Oberst Max N. ist ein Schwager der beklagten Partei, der vorübergehend auch das gegenständliche Haus verwaltet hat. Er bezieht nunmehr eine Pension von 1000 S, ferner eine Invalidenrente von 150 S und verschafft sich durch Untervermietung eines Teiles seiner Wohnung samt Garten ein weiteres Einkommen von 103.51 S. Der Obgenannte ist infolge seiner wirtschaftlichen Lage nicht bereit, die auf ihn fallenden Kosten der Zentralheizung zu leisten.

Die Beklagte wohnt ständig in der Schweiz und besitzt außer dem gegenständlichen Hause noch eine Villa in Altmünster.

Die Kläger haben sich bereit erklärt, den auf sie fallenden Anteil der Kosten der Zentralheizung zu leisten. Die Zentralheizung selbst wurde vor dem Jahr 1944 auf eine Ölheizung umgestellt, es muß daher, abgesehen von Reparaturen, auch eine neuerliche Umstellung auf Kohlenheizung durchgeführt werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht folgendes aus: Ein Mietvertrag, soweit er sich auf den Betrieb einer Zentralheizung erstreckt, unterliege der clausula rebus sic stantibus. Da bei einem derartigen Mietvertrag der Parteiwille nur die Relation zwischen dem Mietzins und den Betriebskosten dieser Heizung im Auge habe, sei die Beklagte nicht mehr verpflichtet, diesen Vertrag hinsichtlich der Heizung zuzuhalten, da sich die obgenannte Relation verschoben hätte.

Im übrigen könne nicht ein Mieter gegen den Willen des anderen Mieters im Hause den Betrieb der Zentralheizung begehen, wenn die Aufbringung der anteilmäßigen Kosten der Heizung für den anderen Mieter unerschwinglich sei, was bei Oberst N. mit seinem Einkommen zutreffe.

Dazu komme noch, daß die Kläger nicht die Mehrheit der Mieter repräsentieren, mag man nun die Mehrheit nach Kopfzahlen oder nach der Höhe des Betriebskostenschlüssels errechnen.

Im übrigen könne die beklagte Partei als Hauseigentümerin bei Weigerung des Oberst N. zur Leistung der anteilmäßigen Kosten an der Beheizung diese Kosten selbst nicht bestreiten, zumindestens sei der Beklagten dies nicht zumutbar.

Das Berufungsgericht hat der Berufung der klagenden Parteien Folge gegeben, das angefochtene Urteil aufgehoben und unter Rechtskraftvorbehalt die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen. Unter Übernahme der erstrichterlichen Feststellungen mit Ausnahme der Feststellung hinsichtlich der unverhältnismäßigen Erhöhung der Brennstoffpreise lehnte das Berufungsgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß Bestandverträge der clausula rebus sic stantibus unterliegen, ab. Denn diese Einrede sei nur bei jenen Verträgen zulässig, wo die Vertragsbestimmungen mit jedem neuen Fälligkeitstag neu wirksam werden. Dies treffe aber bei Bestandverträgen nicht zu, da außer dem Zins in der Zukunft nichts fällig werde.

Auf Grund der vertraglichen Verpflichtung sei die Beklagte verhalten, die Zentralheizung in Betrieb zu nehmen. Die beklagte Partei könne sich daher nicht auf ihre Vermögenslosigkeit, noch auch auf den Zahlungsunwillen eines anderen Mieters berufen. Denn es bleibe der Beklagten überlassen, den vom Kläger nicht zu ersetzen den Teil der Kosten für die Zentralheizung von dem anderen Mieter zu begehen und im Falle der Weigerung der Zahlung diesen aus der Wohnung zu entfernen oder den Ausfall aus eigener Tasche zu decken.

Das Berufungsgericht vermeinte aber, daß die Aufhebung des erstgerichtlichen Urteils deshalb erforderlich sei, da es notwendig wäre, Erhebungen über die Unverhältnismäßigkeit der Brennstoffpreissteigerung, weiters über die Möglichkeit, aus den neuen Mietzinsen die Reparaturen der Zentralheizung zu bestreiten, und über den Wert des unbeweglichen Vermögens der Beklagten im Inland zu pflegen.

Auch müsse sich das Erstgericht mit der Frage befassen, ob nicht eine Beschränkung der Zentralheizung auf die Räume der klagenden Parteien unter Abschaltung des zweiten Mieters im Hause möglich sei, falls infolge Steigerung der Brennstoffpreise von einer Unerschwinglichkeit gesprochen werden könne. Weiters werde von Bedeutung sein, ob die Beklagte den beiden Klägern eine entsprechende andere Beheizungsmöglichkeit angeboten habe und wie die Kläger zu diesem Anbot Stellung genommen hätten. Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurse der beklagten Partei Folge, hob den Beschuß der zweiten Instanz auf und trug dem Berufungsgericht die neuerliche Verhandlung und Entscheidung auf.

## **Rechtliche Beurteilung**

Aus der Begründung:

Nach dem zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrag vom 3. Juni 1935 wurden von den beiden Klägern die gegenständlichen Wohnräume einschließlich der Zentralheizung in Bestand genommen. Nach dem Mietvertrag hatten die Kläger für die Kosten des Betriebes der Zentralheizung einen verhältnismäßigen Anteil, der im Zeitpunkt der Errichtung des Mietvertrages mit 110 S pauschaliert wurde, beizutragen. Aus diesem Umstand ergibt sich daher, daß die beklagte Partei verpflichtet ist, die Zentralheizung in Betrieb zu setzen.

Wenn die beklagte Partei diesbezüglich sich auf den Standpunkt stellte, daß sie hiezu nicht verpflichtet sei, da der ursprünglich dem Mietengesetz nicht unterliegende Bestandvertrag durch die Verordnung vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671, den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterworfen wurde, so kann dieser Ansicht nicht gefolgt werden. Wenn auch die obgenannte Verordnung ausgesprochen hat, daß die bis dahin nicht dem Mietengesetz unterliegenden Bestandverhältnisse dem Mietengesetz unterstellt werden, so geht aus der Verordnung klar hervor, daß auf derartige Mietverhältnisse nur die Bestimmungen der §§ 19 bis 23 MietG. Anwendung finden sollen und es im übrigen bei dem freien Bestandvertrag zu bleiben hat. Keinesfalls kann aus dieser Verordnung die Beklagte das Recht ableiten, einzelne Vertragspunkte des Bestandvertrages nicht mehr erfüllen zu müssen.

Mit Recht ist auch das Berufungsgericht der Ansicht des Erstgerichtes nicht beigetreten, daß im gegenständlichen Falle die clausula rebus sic stantibus zur Anwendung zu kommen habe. Dieser Einrede liegt die Erwägung zugrunde, daß seit der Vertragserrichtung die Umstände sich dergestalt verändert haben, daß hiedurch der ausdrücklich bestimmte oder aus den Umständen hervorleuchtende Zweck vereitelt wird oder das Zutrauen des einen oder anderen Teiles verlorengegangen ist.

Ohne auf die Frage eingehen zu müssen, ob diese Klausel für sämtliche Verträge überhaupt Anwendung zu finden hat, muß im gegenständlichen Falle davon ausgegangen werden, daß sowohl die Kläger, wie auch der weitere einzige Mieter im Hause die Räume mit Zentralheizung gemietet haben und beide Mieter zur anteilmäßigen Tragung der Kosten für diese Zentralheizung verpflichtet sind. Es ist nicht verständlich, welche Umstände auf Seiten der Hauseigentümerin sich dergestalt verändert hätten, daß der Zweck des Mietvertrages vereitelt worden wäre, sodaß der Beklagten die Inbetriebsetzung der Zentralheizung nicht zugemutet werden könnte, da auf Grund der Mietverträge die Mieter jedenfalls für die Kosten der Zentralheizung und deren Reparatur aufzukommen haben.

Was den Umstand anlangt, daß der Mieter Oberst N. erklärte, aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage zu sein, für die auf ihn fallenden Kosten der Zentralheizung aufkommen zu können, woraus wieder die Hauseigentümerin das Recht ableitet, die Erfüllung der Vertragsbestimmung zur Inbetriebnahme der Zentralheizung gegenüber dem Kläger verweigern zu können, so muß davon ausgegangen werden, daß der Kläger auf Grund des Bestandvertrages ein Recht auf den Betrieb der Zentralheizung durch die beklagte Partei hat und der Umstand, daß der andere Mieter seine auf ihn fallenden Kosten hiefür nicht tragen will oder tragen kann, auf das Recht des Klägers bzw. die Verpflichtung der Beklagten keinen Einfluß haben kann.

Es mag möglich sein, daß für den Mieter N. die Leistung der Betriebskosten für die Zentralheizung unerschwinglich ist. Dies kann aber auf den Anspruch der Kläger keinen Einfluß haben, da die Beklagte auf Grund des Mietvertrages mit den Klägern zur Inbetriebsetzung der Zentralheizung verpflichtet ist.

Wenn von der beklagten Partei die Meinung vertreten wird, daß die Bestimmung des § 5 MietG. analog herangezogen werden müsse, so kann auch dieser Ansicht nicht gefolgt werden.

Das Mietengesetz hat zum Schutz der Mieter hinsichtlich der Objekte, die diesem Gesetze unterstellt sind, Beschränkungen statuiert, die sich im § 5 MietG. auch auf die Zentralheizung beziehen. Handelt es sich bei diesen Bestimmungen des Mietengesetzes um Maßnahmen zugunsten der Mieter bei einem dem Mietengesetz unterworfenen Mietobjekt, so folgt daraus, daß auf Bestandverhältnisse, auf die das Mietengesetz nicht in seiner vollen Gesamtheit Anwendung findet, die Beschränkungen und sonstigen Maßnahmen des Mietengesetzes nicht analog herangezogen werden können.

Daß diese Erwägung richtig ist, ergibt sich auch aus der Verordnung vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671, mit welcher ausdrücklich festgelegt wurde, daß nur die Bestimmungen der §§ 19 bis 23 MietG. nunmehr Anwendung zu finden haben. Hätte der Gesetzgeber auch die übrigen Bestimmungen des Mietengesetzes angewendet wissen wollen,

so hätte er dies in irgendeiner Form zum Ausdruck gebracht.

Es ist auch die Behauptung der beklagten Partei nicht richtig, daß, falls der Mieter N. die Kosten der Heizung nicht bezahlen kann, die beklagte Partei diese Kosten auf sich nehmen müsse, was ihr aber nicht zugemutet werden könne. Diesbezüglich ist zu erwidern, daß die Kläger nur anteilmäßig nach dem Betriebskostenschlüssel zur Bezahlung der Kosten der Zentralheizung verpflichtet sind, während der restliche Teil dieser Kosten vom Mieter N. zu tragen ist. Falls dieser seiner Verpflichtung nicht nachkommt - eine Erörterung des Gründes der Nichtzahlung ist unerheblich - steht es der Beklagten frei, auf Grund des mit N. geschlossenen Mietvertrages diese Beträge für die Kosten der Zentralheizung im Klagegeuge hereinzubringen bzw. gemäß § 1118 ABGB. vorzugehen, wenn der Mieter mit der Mietzinszahlung im Sinne dieser Gesetzesstelle säumig geworden ist.

Wird von diesen Erwägungen ausgegangen, so ist eine Erhebung über die Unverhältnismäßigkeit der Brennstoffpreisseigerung für den Ausgang des Prozesses ohne Belang. Denn beide im Hause wohnenden Mieter sind zur Tragung aller Kosten der Zentralheizung ebenso verpflichtet, auch der Kosten einer etwa notwendigen Reparatur dieser Heizungsanlage, sodaß es unerheblich ist, auf welchen Betrag sich diese Kosten stellen.

Ebenso unerheblich ist es, das inländische Vermögen der Beklagten festzustellen, da auf Grund des Bestandvertrages die Beklagte zur Inbetriebsetzung der Heizungsanlage verpflichtet ist und sie ohnehin das Recht hat, diese auflaufenden Kosten im Sinne der Betriebskostenschlüssel auf die beiden Mieter aufzuteilen.

Auch die Möglichkeit der Abschaltung der Leitungsrohre hinsichtlich des Mieters N. betrifft keinen für den Prozeßausgang notwendigen Umstand, da jedenfalls das Recht der Kläger auf die Zentralheizung und die Verpflichtung der Beklagten zur Inbetriebsetzung dieser Heizung feststeht und der Umstand, daß N. nicht zahlen kann oder zahlen will, für den Anspruch des Klägers und für die Verpflichtung der Beklagten ohne Belang ist, wobei auch eine Erörterung über eine andere Heizungsmöglichkeit überflüssig ist, da dem Kläger eben auf Grund des vereinbarten Mietvertrages das Recht auf die Benützung der Zentralheizung zusteht.

Ist aber eine Ergänzung des Beweisverfahrens für die Entscheidung der vorliegenden Rechtssache nicht mehr erheblich, dann mußte dem Rekurs Folge gegeben, der angefochtene Beschuß aufgehoben und dem Gericht zweiter Instanz die neuerliche Verhandlung und Entscheidung aufgetragen werden.

### **Anmerkung**

Z25267

### **Schlagworte**

Zentralheizung, Betriebspflicht

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1952:0010OB00639.52.1022.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19521022\_OGH0002\_0010OB00639\_5200000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)